??Belagsfertig - Freistehendes Haus ?? mit Garten in Wimpassing ab 325.000 €?



Objektnummer: 1833/94

Eine Immobilie von The Crew Immobilien und Finanzierungen Dienstleistungen e.U. Mihai-George Micodin BA

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2632 Wimpassing im Schwarzatale
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	97,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 54,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,79
Kaufpreis:	325.000,00 €
Betriebskosten:	70,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BA Mihai George Micodin

The Crew Immobilien und Finanzierungen Dienstleistungen e.U.
Mariensiedlung 1 / 7 / 3
2625 Schwarzau am Steinfeld


CREW IMMO
© Mihai-George Micodin


CREW IMMO


CREW IMMO
© Mihai-George Micodin BA


CREW IMMO
@ Mihai-George Micodin BA
KI-Muster Foto


CREW IMMO
@ Mihai-George Micodin BA


CREW IMMO
@ Mihai-George Micodin BA


CREW IMMO
@ Mihai-George Micodin BA


CREW IMMO

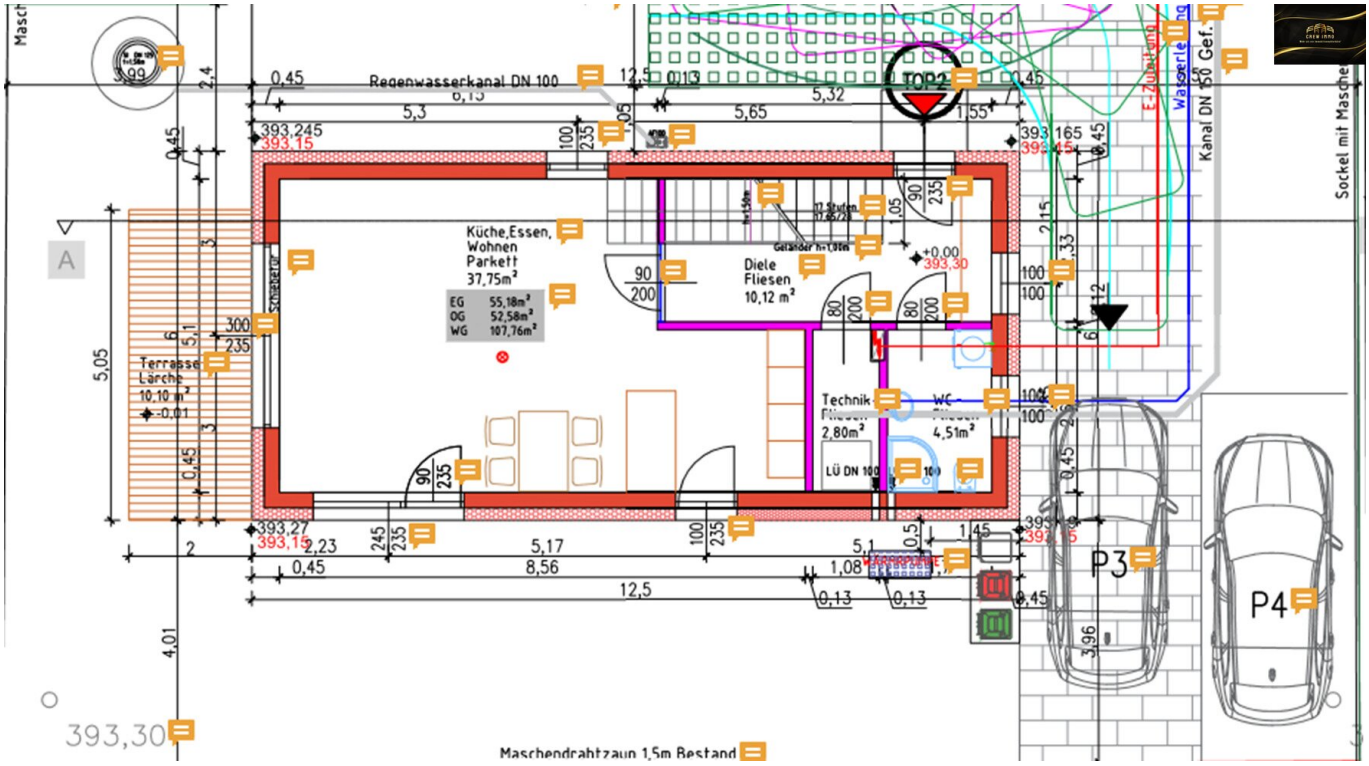

CREW IMMO
@ Mihai-George Micodin BA

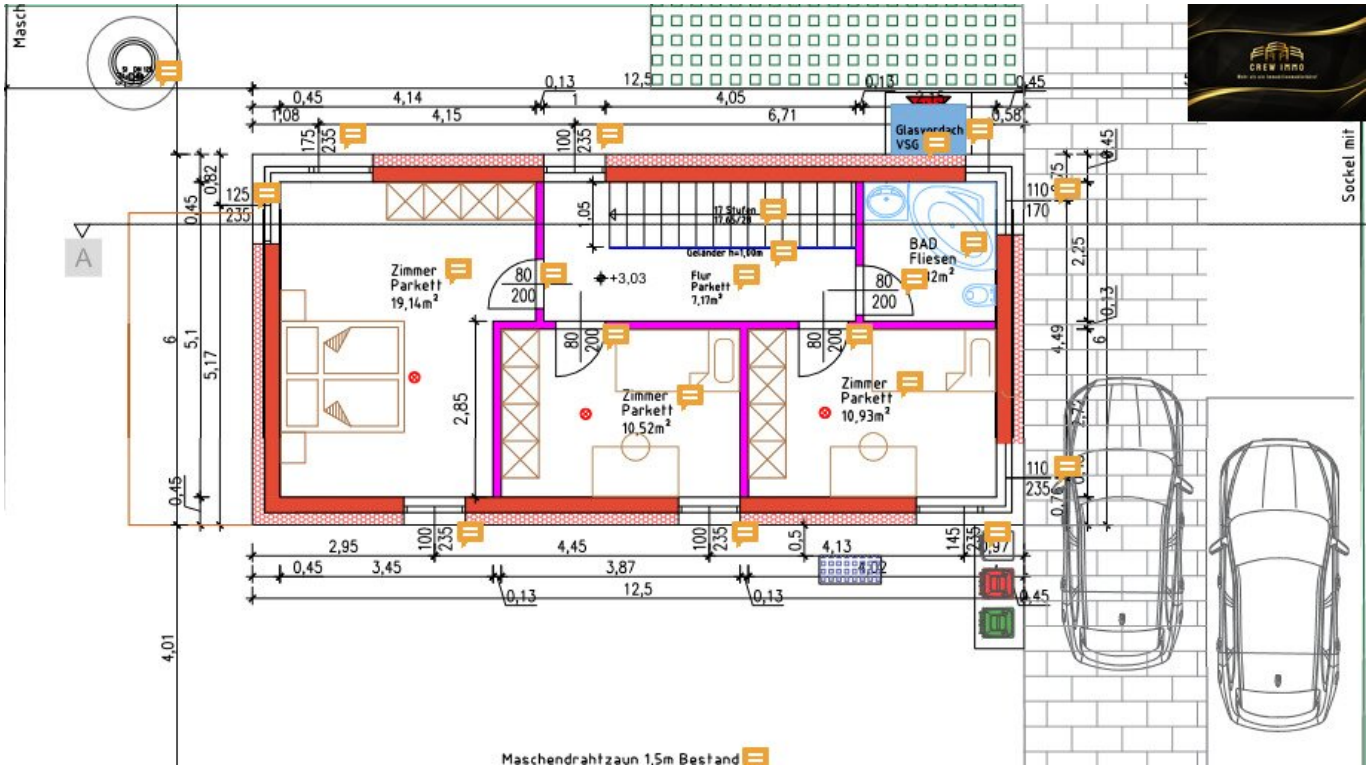

CREW IMMO
@ Mihai-George Micodin BA
KI - Muster Foto


CREW IMMO
@ Mihai-George Micodin BA


CREW IMMO
@ Mihai-George Micodin BA


CREW IMMO
@ Mihai-George Micodin BA


Regenwasserkanal DN 100
TOP2
Küche,Essen,
Wohnen
Parkett
37,75m²
EG 55,18m²
OG 52,58m²
WG 107,76m²
Diele
Fliesen
10,12 m²
+0,00
393,30
Technik
2,80m²
WC
4,51m²
LÜ DN 100
Terrasse
Lärche
10,10 m²
-0,01
Schalkante
Kanal DN 150 Gef.
Sockel mit Masche
P3
P4
393,30
Maschendrahtzaun 1,5m Bestand


Masch
Sockel mit
Glasvordach VSG
Zimmer Parkett 19,14m²
Flur Parkett 7,17m²
BAD Fliesen 2m²
Zimmer Parkett 10,52m²
Zimmer Parkett 10,93m²
+3,03
Maschendrahtzaun 1.5m Bestand

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wimpassing im Schwarzatale!

?Bitte beachten Sie:* Den schlüsselfertigen Zustand des Hauses können Sie im aktuell Top 1 einsehen.*?

Diese charmante freistehendes Haus bietet Ihnen auf ca. großzügigen **107 m² Wohnfläche** alles, was das Herz begehrt.

Das Haus verfügt über insgesamt **vier helle** und freundliche Zimmer, die Ihnen reichlich Platz für Ihre Familie oder persönliche Rückzugsorte bieten. Ob gemütliche Abende im **Wohnzimmer**, inspirierende Stunden im **Arbeitszimmer** oder entspannte Nächte in den **Schlafzimmern** – hier finden Sie den perfekten Raum für jede Lebenslage.

Genießen Sie die Vorzüge eines modernen Lebensstils mit durchdachten Details wie **zwei Bädern**, die mit hochwertigen Fliesen und Fertigparkett ausgestattet sind, ab schlüsselfertig zustand.

Die beiden WCs und die großzügigen Bäder bieten Ihnen nicht nur Komfort, sondern auch eine praktische Lösung für das Familienleben.

Das **Badezimme**r mit Fenster lädt Sie ein, den Tag entspannt zu beginnen – ob in der **Badewanne** oder der **Dusche**, hier ist Erholung garantiert.

Die **Fußbodenheizung** sorgt für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima, während die **Luftwärmepumpe** für eine **effiziente Energienutzung** sorgt.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der einladende **Garten mit Terrasse** – der perfekte Ort, um sonnige Tage im Freien zu genießen.

Zwei Stellplätze bieten Ihnen zudem ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge, sodass Sie jederzeit mobil sind.

Die Lage spricht für sich: Sie finden alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. **Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar** und ermöglichen Ihnen ein entspanntes Leben im Familienverbund. Supermärkte, eine Bäckerei sowie ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Sie alle Einkäufe bequem erledigen können.

Dank einer guten Verkehrsanbindung mit Busverbindungen sind Sie auch an weitere Ziele in

der Umgebung bestens angebunden.

Fakten:

Erdgeschoss finden sich ca. 55 m² Wohnnutzfläche:

• Vorraum und ein großer und schöner OPEN SPACE Raum, Wohn- Ess- Küchenbereich ist mit Ausgang auf die

Terrasse / Garten,

• Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Fenster

• Abstellraum/Technikraum

Obergeschoss finden sich ca. 52 m² Wohnnutzfläche:

• Flur,

• 2 Schlafzimmer,

• 1 Elternschlafzimmer

• Bad mit Wanne, Waschbecken und Fenster.

Außenbereich:

• Garten ca. 70 m²

• Terrasse ca.10 m²

• Grund ca. 279 m²

• Stabmattenzaun, Wasseranschluss im Garten

Fenster und Türen:

• Kunststofffenster mit Dreischeibenisolierverglasung

• Elektrischen Außenjalousien und Insektenschutz

Ausstattung:

• Baujahr 2023,

• massive Bauweise,

• Strom-Wasser-Kanal-Anschluss Bereit bezahlt,

• Luftwärmeheizung - Fußbodenheizung

Belagsfertig Übergabe:

- Einfriedung und Einzäunung komplett, alle Sanitäranschlüsse, alle Stromanschlüsse inkl. Stecker und Steckdosen, alle Estriche,Luftwärmepumpe.

- Belagsfertig Preis: ab 325.000 €

Belagsfertig Übergabe: innerhalb 30 Tage nach Kaufvertragsunterzeichnung.

Schlüsselfertig Übergabe:

- Belagsfertig Übergabe + Gartenanlage fertig, Haus außen komplett, Badezimmer fertigerstellt inkl. Dusche (EG) und Badewanne (OG), alle Bodenbeläge.

- Schlüsselfertig Preis: 349.000 €

Schlüsselfertig Übergabe: innerhalb 90 Tage nach Kaufvertragsunterzeichnung.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich dieses Haus derzeit in der sogenannten belagsfertigen Zustand befindet. Die schlüsselfertigen Bilder wurden mithilfe von KI erstellt.

Den schlüsselfertigen Zustand des Hauses können Sie im aktuell reservierten Top 1 einsehen.

Angebot Einsparung:

Bei diesem Angebot profitieren Sie von einer Ersparnis in Höhe von:

- 1,2 % temporäre Befreiung von den Gebühren Pfandrecht im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum. Die

Gebührenbefreiung gilt bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro. Für den Teil, der über 500.000 Euro

hinausgeht, ist die Gebühr zu entrichten. (GGG-Richtlinie § 25a ? temporäre Befreiung)

- 1,1 % temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht im Grundbuch bei Erwerb

von Wohnraum. Die Gebührenbefreiung gilt bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro. Für den Teil,

der über 500.000 Euro hinausgeht, ist die Gebühr zu entrichten. (GGG-Richtlinie § 25a ? temporäre Befreiung)

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Informationen, die uns vom Verkäufer mitgeteilt wurden. Da wir diese Informationen lediglich weiterleiten, übernehmen wir keine Haftung für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.

Ich ersuche um Verständnis, dass ich, aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und aus Sicherheitsgründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die Ihre persönlichen Daten, d.h. Vor- und Familienname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, bekannt gegeben haben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

In einem persönlichen und unverbindlichen & kostenlosen Termin können Sie sich einen Eindruck dieser außergewöhnlichen Liegenschaft machen. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Für nähere Auskünfte und/oder eine Besichtigung kontaktieren Sie mich unter

Mihai-George Micodin BA

CEO & Founder

Handy: +436764009306

E-Mail: micodin@crew-immobilien.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <5.500m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap